

प्रेषक,

नितेश कुमार झा,  
सचिव,  
उत्तराखण्ड शासन।

सेवा में,

- |   |   |
|---|---|
| 1- मुख्य प्रशासक,<br>उत्तराखण्ड आवास एवं नगर<br>विकास प्राधिकरण, देहरादून।    | 2- उपाध्यक्ष,<br>विकास प्राधिकरण<br>देहरादून/हरिद्वार।          |
| 3- उपाध्यक्ष/जिलाधिकारी,<br>समस्त जनपद स्तरीय विकास प्राधिकरण,<br>उत्तराखण्ड। | 4- सचिव,<br>दूनघाटी विशेष क्षेत्र विकास<br>प्राधिकरण, देहरादून। |
| 5- मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक,<br>नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग<br>देहरादून।     |   |

आवास अनुभाग-2

देहरादून, दिनांक 15 जनवरी, 2019

**विषय:** एकल आवास, व्यवसायिक भवनों, आवासीय भू-उपयोग में व्यवसायिक दुकान तथा आवासीय क्षेत्रों में नर्सिंग होम/क्लीनिक/ओपीडी/पैथोलोजी लैब/डाइग्नोस्टिक सेन्टर/चाइल्ड केयर/नर्सरी स्कूल कैच एवं प्ले ग्रुप को एक बार समाधान योजना के तहत शमन/विनियमितकरण किये जाने के संबंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि राज्य के प्राधिकरण क्षेत्रों के अन्तर्गत एकल आवासीय, व्यवसायिक भवन, आवासीय क्षेत्र के अन्तर्गत व्यवसायिक दुकानें, नर्सिंग होम, क्लीनिक, स्कूल आदि गतिविधियां वर्तमान में संचालित हो रही हैं। उक्त गतिविधियां भवन उपविधि के मानकों के अन्तर्गत पूर्ण/आंशिक रूप से आच्छादित न होने के कारण उक्त भवनों के मानचित्र स्वीकृत नहीं हो सके हैं, राज्य की भौगोलिक स्थिति एवं भूमि की सीमित उपलब्धता तथा राज्य में स्वास्थ्य सेवाओं की उपलब्धता सुनिश्चित करने के दृष्टिगत उक्त गतिविधियों को शमन/विनियमित किए जाने हेतु एक बार समाधान (One time settlement) के अन्तर्गत शमन योजना लागू करते हुए मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि निम्नलिखित निर्देशानुसार शमन की कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें -

#### 1- एकल आवासीय एवं व्यवसायिक

क	मानक	एकल आवासीय		व्यवसायिक	
		पूर्व व्यवस्था	संशोधित प्राविधान	पूर्व व्यवस्था	संशोधित प्राविधान
1	पृष्ठ सेटबैक	एकल आवासीय भवन में पृष्ठ सेटबैक में 40 प्रतिशत निर्माण की अनुमन्यता है जिसकी ऊंचाई 07 मी0 तक अनुमन्य है।	40 प्रतिशत निर्माण 10 मी0 तक की ऊंचाई तक अनुमन्य होगी अर्थात् अतिरिक्त 03 मी0	पृष्ठ सेटबैक में 40 प्रतिशत तक के क्षेत्र को रामनित किया जा सकता है। यदि भवन की ऊंचाई 07 मी0 है	पूर्व प्राविधान के साथ अतिरिक्त 10 प्रतिशत।



			ऊंचाई अनुमन्य होगी।	तो 60 प्रतिशत तक क्षेत्र को शमनित किया जा सकता है।	
2	पार्श्व सेटबैक	एकल आवासीय भवन में जिस ओर सेटबैक आवश्यक नहीं है स्वेच्छा से 1.20 मी० सेट बैक छोड़ा जाना अनिवार्य है।	सेटबैक 1.20 मी० कम होने पर शमन किया जायेगा।	पार्श्व सेटबैक में 10 प्रतिशत तक के क्षेत्रफल को शमनित किया जा सकता है।	पूर्व प्राविधान के साथ अतिरिक्त 10 प्रतिशत अनुमन्य।
3	फ्रंट सेटबैक	फ्रंट सेटबैक 10 प्रतिशत तक शमनित किया जाना अनुमन्यता है।	पूर्व प्राविधान के साथ अतिरिक्त 10 प्रतिशत। जो कि पट्टीनुमा रूप में निर्माण किए जाने की अनुमन्य होगी।	फ्रंट सेटबैक 10 प्रतिशत तक शमनित किया जाना अनुमन्य है।	पूर्व प्राविधान के साथ अतिरिक्त 10 प्रतिशत, जो कि पट्टीनुमा रूप में निर्माण शमन किया जाना अनुमन्य होगा।
4	ग्राउण्ड कवरेज	ग्राउण्ड कवरेज 10 प्रतिशत तक शमनित किया जाना अनुमन्य	पूर्व प्राविधान के साथ अतिरिक्त 10 प्रतिशत अनुमन्य	ग्राउण्ड कवरेज 10 प्रतिशत तक शमनित किया जाना अनुमन्य	पूर्व प्राविधान के साथ अतिरिक्त 10 प्रतिशत अनुमन्य
5	एफ०ए०आर०	एफ०ए०आर० 10 प्रतिशत तक शमनित किया जाना अनुमन्य	पूर्व प्राविधान के साथ अतिरिक्त 05 प्रतिशत	एफ०ए०आर० 10 प्रतिशत तक शमनित किया जाना अनुमन्य	पूर्व प्राविधान के साथ अतिरिक्त 5 प्रतिशत अनुमन्य

(1) पार्किंग के प्राविधानों में भवन उपविधि के मानकों के सापेक्ष 50 प्रतिशत पार्किंग अनुमन्य कराना आवश्यक होगा तथा 50 प्रतिशत पार्किंग के एवज में आवेदक द्वारा सम्बन्धित प्राधिकरणों को शुल्क/दण्ड के रूप में धनराशि देय होगी। उक्त धनराशि वर्तमान सर्किल दरों के अनुरूप रहेगी।

(2) यथा आवश्यक अग्नि शमन व स्ट्रक्चरल सेफ्टी के मानकानुसार अनापत्ति ली जानी आवश्यक होगी।

## 2- आवासीय भू-उपयोग में व्यवसायिक दुकान

क्र०	मानक	पूर्व प्राविधान	संशोधित प्राविधान
1	न्यूनतम पहुँच मार्ग	18.0 मीटर	6.0 मीटर
2	न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्रफल	125.0 मीटर वर्ग	15 वर्ग मी० तथा अधिकतम 200.00 वर्ग मीटर
3	सेटबैक	—	भवन उपविधि 2015 के अध्याय 5.2 में वर्णित प्राविधानों के अनुसार (पूर्व स्वीकृत मानचित्र

			के अनुसार) एवं फंट सेटबैक को छोड़कर अन्य सेटबैक में अनुमन्य से 10 प्रतिशत से अधिक तक।
4	भू-आच्छादन	10 प्रतिशत तक शमनित किया जाना अनुमन्य	पूर्व प्राविधान के साथ अतिरिक्त 10 प्रतिशत अनुमन्य।
5	एफ0ए0आर0	एफ0ए0आर 10 प्रतिशत तक शमनित किया जाना अनुमन्य	पूर्व प्राविधान के साथ अतिरिक्त 05 प्रतिशत अनुमन्य।
6	पार्किंग	---	(1) 50.0 वर्ग मी0 तक के भूखण्ड क्षेत्रफल पर पार्किंग की अनिवार्यता नहीं होगी। (2) 50.0 वर्गमी0 तक से अधिक के भूखण्ड क्षेत्रफल पर पार्किंग नियमानुसार प्रचलित भवन उपविधियों के मानकों के सापेक्ष 50 प्रतिशत पार्किंग अनुमन्य कराना आवश्यक होगा तथा 50 प्रतिशत के एवज में सम्बन्धित प्राधिकरण को शुल्क/दण्ड के रूप में निर्धारित धनराशि देय होगी।

- (1) ऐसे प्रस्ताव स्वीकृत आवासीय ले-आउट अन्तर्गत निर्माणों में अनुमन्य नहीं होंगे।
- (2) ऐसे निर्माण केवल भूतल पर अथवा एक ही तल में केवल एक दुकान के लिए अनुमन्य होंगे।
- (3) निर्मित क्षेत्र में निर्मित क्षेत्रों हेतु निर्धारित मानक प्रभावी होंगे।
- (4) अनुमन्य उपयोग-खाद्य सामग्री के विक्रय की दुकान, डाक्टर, वकील, वास्तुविद चार्टर्ड एकाउटेंट, तकनीकी सेवा परामर्शदाता/कार्यालय, क्लीनिक आदि के कवर्ड क्षेत्रफल (50-75 वर्ग मीटर), डाक्टर क्लीनिक में Minor operation theatre व अधिक 02 बेड्स की अनुमन्यता, डेयरी/बेकरी सामग्री तैयार किए जाने की गतिविधि तथा प्रिंटिंग प्रेस।
- (5) निषिद्ध उपयोग-वाहन मरम्मत की दुकान/सर्विस स्टेशन/वर्कशाप/स्पेयर पार्ट्स के विक्रय केन्द्र, आटा चक्की/मांस-मदिरा की दुकान/भवन निर्माण सामग्री विक्रय केन्द्र अथवा निकटवर्ती आवासीय स्वरूप पर प्रतिकूल प्रभाव डालते हो, अनुमन्य नहीं होंगे।
- (6) अग्नि शमन विभाग व स्ट्रक्चरल सेफ्टी के मानकानुसार अनापत्ति ली जानी आवश्यक होगी।

3- आवासीय क्षेत्रों में नर्सिंग होम/क्लीनिक/ओपी0टी0/पैथालॉजीलैब/डाइग्नोस्टिक सेंटर/चाइल्ड केयर

क्रम सं0	नाम	मानक न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्रफल का	मानक न्यूनतम पहुंच मार्ग	मानक न्यूनतम पार्किंग	अन्य विवरण
1	क्लीनिक/कलेक्शन सेंटर	50.00 वर्गमी0	6.0 मी0	—	—
2	लेबोरेट्री	100.00 वर्गमी0	9.0 मी0	100 वर्गमी0 तल	—

SR

		वर्गमी०		क्षेत्रफल पर 01 ई०सी०एस०	
3	लेबोरेट्री एवं डाइग्नोस्टिक	200.00 वर्गमी०	9.0 मी०	100 वर्गमी० तल क्षेत्रफल पर 1.5 ई०सी०एस०	
4	नर्सिंग होम/चाइल्ड केयर	450.00 वर्गमी०	9.0 मी०	प्रत्येक 100 वर्गमी० तल क्षेत्रफल पर 1.5 ई०सी०एस०	20 बेड तक
5	(1) हॉस्पिटल	1000.00 वर्गमी०	12.0 मी०	प्रत्येक 100 वर्गमी० तल क्षेत्रफल पर 1.5 ई०सी०एस०	50 बेड तक
	(2) हॉस्पिटल	2000.00 वर्गमी०	18.0 मी०	प्रत्येक 100 वर्गमी० तल क्षेत्रफल पर 1.5 ई०सी०एस०	100 बेड तक
	(3) हॉस्पिटल	5000.00 वर्गमी०	18.0 मी०	प्रत्येक 100 वर्गमी० तल क्षेत्रफल पर 1.5 ई०सी०एस०	200 बेड तक

- (1) उपरोक्त बायलॉज दिनांक 01-12-2018 से पूर्व संचालित नर्सिंग होम/क्लीनिक /ओपीडी/पैथालाजी लैब/डाइग्नोस्टिक सेंटर/चाइल्ड केयर के रामन के लिए लागू होंगे।
- (2) भवन के सैट बैक-भवन उपविधि 2015 के अध्याय 5.2 में वर्णित प्राविधानों के अनुसार पूर्व स्वीकृत मानचित्र के सैटबैक अनुमन्य होंगे एवं यदि निर्माण बिना भवन मानचित्र स्वीकृति के निर्मित है तो भूखण्ड क्षेत्रफल के अनुसार आवासीय उपयोग के सैटबैक अनुमन्य होंगे।
- (3) फ्रंट सैटबैक को छोड़ते हुए अन्य सैटबैकों में मानचित्र में स्वीकृत सैटबैक के क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत भाग तक अधिक शमनीय होगा।
- (4) ऐसे प्रस्ताव स्वीकृत आवासीय ले-आउट अन्तर्गत अनुमन्य नहीं होंगे।
- (5) 1000.00<sup>वर्ग</sup>मीटर से अधिक भूखण्ड पर निर्मित अस्पतालों का रामन अन्य मानक पूर्ण होने पर अनुकूल भू-उपयोग के अन्तर्गत किया जायेगा।
- (6) अग्नि शमन विभाग एवं स्ट्रक्चरल सेफ्टी का अनापत्ति/डिजाइन आवश्यक होगा।
- (7) किस वर्ष से नर्सिंग होम संचालित हैं, इसके लिए निम्न में किसी एक अभिलेखों के अनुसार निर्माण वर्ष की पुष्टि की जायेगी।  
(क) आईटीआर। (ख) बिजली/पानी का कामर्शियल बिल।(ग) नगर निगम का एसेसमेंट। (घ) Clinical Establishment Act के अन्तर्गत रजिस्ट्रेशन।
- (8) निर्धारित मानकों के अनुसार पार्किंग व्यवस्था होगी।
- (9) स्थल पर पार्किंग व्यवस्था उपलब्ध न होने की दशा में 200.00 मीटर की परिधि के क्षेत्र में अतिरिक्त रूप से पार्किंग की व्यवस्था सुनिश्चित की जायेगी, यदि उक्त व्यवस्था के अनुसार पार्किंग की व्यवस्था नहीं हो पा रही है, तो 50 प्रतिशत पार्किंग अनुमन्य कराया जाना आवश्यक होगा तथा 50 प्रतिशत पार्किंग के एवज में सम्बन्धित प्राधिकरण को शुल्क दण्ड के रूप में निर्धारित धनराशि देय होगी।



4- नर्सरी स्कूल, क्रेच एवं प्ले ग्रुप स्कूल

क्रसं०	मानक	पूर्व प्राविधान	संशोधित प्राविधान
1	न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्रफल	750.00 वर्गमीटर	300.00 मीटर
2	न्यूनतम पहुँच मार्ग	9.0 मीटर	7.50 मीटर
3	सेटबैक	—	भवन उपविधि 2015 के अध्याय 5.2 में वर्णित प्राविधानों के अनुसार पूर्व स्वीकृत मानचित्र के सेटबैक अनुमन्य होंगे। यदि निर्माण बिना भवन मानचित्र स्वीकृति के निर्मित हैं तो वर्तमान अनुमन्य भू-उपयोग के अनुसार व भूखण्ड क्षेत्रफल के अनुसार सेटबैक अनुमन्य होंगे।
4	भू-आच्छादन	35 प्रतिशत	50 प्रतिशत
5	पार्किंग		भवन उपविधि के अनुसार 50 प्रतिशत पार्किंग अनुमन्य करानी होगी तथा 50 पार्किंग के एवज में सम्बन्धित प्राधिकरण को शुल्क/दण्ड में रूप में निर्धारित धनराशि देय होगी।

- (1) अग्निशमन विभाग के अनापत्ति प्रमाण पत्र तथा स्ट्रक्चरल सेफ्टी के अनुसार भवन डिजाइन आवश्यक होगा।
- (2) उपरोक्त बायलॉज दिनांक 01-12-2018 से पूर्व संचालित नर्सरी स्कूल, क्रेच एवं प्ले ग्रुप स्कूल के लिए लागू होंगे।
- (3) उक्त के अतिरिक्त 7.5 मी० चौड़ी सड़कों पर स्थित इण्टरमीडिएट विद्यालयों तक का भी शमन किया जा सकेगा।

2-(5) अन्य प्राविधान —

- (1) उपरोक्त योजना के अन्तर्गत आवासीय मामले में दिनांक 15.01.2019 से दिनांक 15.03.2019 तक कम्पाउण्डिंग हेतु मानचित्र सम्बन्धित प्राधिकरण में जमा करना आवश्यक होगा। मानचित्र के साथ-साथ स्वमूल्यांकन कम्पाउण्डिंग धनराशि का 50 प्रतिशत धनराशि जमा करना आवश्यक होगा। किन्तु आवेदक द्वारा स्वमूल्यांकन की 50 प्रतिशत धनराशि, वास्तविक मूल्यांकन के 10 प्रतिशत से अधिक विचलन होने पर उक्त विचलन वाली धनराशि पर 10 प्रतिशत साधारण ब्याज भी देय होगा।
- (2) उपरोक्त योजना के अन्तर्गत व्यवसायिक/सार्वजनिक-अर्द्धसार्वजनिक आदि में दिनांक 15.01.2019 से दिनांक 15.03.2019 तक कम्पाउण्डिंग हेतु मानचित्र सम्बन्धित प्राधिकरण में जमा करना आवश्यक होगा। मानचित्र के साथ-साथ स्वमूल्यांकन कम्पाउण्डिंग धनराशि का 50 प्रतिशत धनराशि जमा करना आवश्यक होगा। किन्तु आवेदक द्वारा स्वमूल्यांकन की 50 प्रतिशत धनराशि, वास्तविक मूल्यांकन के 10 प्रतिशत से अधिक विचलन होने पर उक्त विचलन वाली धनराशि पर 10 प्रतिशत साधारण ब्याज भी अनुमन्य होगा।
- (3) उक्त योजना हेतु कम्पाउण्ड धनराशि की गणना दिनांक 01 अप्रैल, 2018 को प्रचलित सर्किल दरों पर अनुमन्य होगी।

*Signature*

- (4) उक्त एकल समाधान योजना (One Time Settlement) से प्राप्त धनराशि का 75 प्रतिशत प्राधिकरण क्षेत्र में पार्किंग के निर्माण/हरित क्षेत्र विकास/स्ट्रीट लाइट के निर्माण पर व्यय किया जायेगा। यदि पार्किंग/हरित क्षेत्र विकास के अतिरिक्त अन्य मद में व्यय किया जाना अति आवश्यक हो तो उक्त स्थिति में शासन से अनुमोदन लिया जाना आवश्यक होगा।
- (5) उक्त एकल समाधान योजना (One Time Settlement) से प्राप्त धनराशि का 25 प्रतिशत सम्बन्धित प्राधिकरण द्वारा उत्तराखण्ड नगर एवं आवास विकास प्राधिकरण को हस्तगत किया जायेगा। उडा द्वारा उक्त धनराशि पर्वतीय जनपद के नवसृजित प्राधिकरणों के कार्मिकों के वेतन आदि के भुगतान हेतु आवश्यकतानुसार एवं यथासमय आवंटित करेगा।
- (6) उक्त एकल समाधान योजना (One Time Settlement) दिनांक 31-3-2019 तक ही अनुमन्य होगी। दिनांक 01.04.2019 के पश्चात उक्त श्रेणी के निर्माणों के विरुद्ध अधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत दण्डात्मक कार्यवाही सम्बन्धित प्राधिकरण द्वारा की जायेगी।
- (7) उपरोक्त उपविधि के प्रावधान/मानकों का विकास प्राधिकरण बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त करते हुए अंगीकार किया जायेगा तथा स्थानीय आवश्यकताओं के दृष्टिगत यदि इनमें किसी परिष्कार की आवश्यकता हो, तो बोर्ड की संस्तुति सहित प्रस्ताव शासन के विचारार्थ उपलब्ध कराया जायेगा।
- (8) उपरोक्त प्राविधानों से आच्छादित न होने वाले प्रकरणों के संबंध में सम्बन्धित प्राधिकरण के बोर्ड द्वारा संदर्भित औचित्यपरक प्रस्ताव प्राप्त होने पर शासन द्वारा सम्यक निर्णय लिया जा सकेगा।

उपरोक्तानुसार प्रकरणों के निस्तारण के सम्बन्ध में प्रत्येक माह के अन्त में अद्यतन प्रगति से शासन को अवगत कराया जाए।

भवदीय,



(नितेश कुमार झा)  
सचिव

संख्या- ५१ /V-2/2017-105(आ0)/2013 तददिनांक ।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

- 1- अपर मुख्य सचिव, मुख्यमंत्री, उत्तराखण्ड शासन।
- 2- महालेखाकार, उत्तराखण्ड।
- 3- मुख्य प्रशासक, उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण, देहरादून।
- 4- सचिव, श्री राज्यपाल, उत्तराखण्ड।
- 5- सचिव, वित्त विभाग, उत्तराखण्ड शासन।
- 6- प्रमुख निजी सचिव, मा0 मंत्री, आवास विभाग, उत्तराखण्ड को मा0 आवास मंत्री जी के अवलोकनार्थ प्रस्तुत करने हेतु।
- 7- अपर आवास आयुक्त, उत्तराखण्ड आवास एवं विकास परिषद, देहरादून।
- 8- आयुक्त, गढ़वाल मण्डल/कुमायूँ मण्डल, पौड़ी/देहरादून।

- 9- समस्त जिलाधिकारी, उत्तराखण्ड।
- 10- सचिव, विकास प्राधिकरण, देहरादून/हरिद्वार।
- 11- सचिव, समस्त जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, उत्तराखण्ड।
- 12- गार्ड बुक।

आज्ञा से,

(सुनीलश्री पांथरी)  
अपर सचिव